



aktiv.

Blåtoppveien 72, 1481 HAGAN

**Påkostet halvpart tomannsbolig
med idyllisk beliggenhet ved
Skyttaputten og markagrensa. God
intern beliggenhet! Garasje.**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851
E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 000 000,-
Omkostn.: Kr 176 390,-
Total ink omk.: Kr 7 176 390,-
Selger: Susanne Stenhaug

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 129/149 kvm
Tomtstr.: 215.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 247
Gnr. 8, bnr. 254
Oppdragsnr.: 1104260027

Påkostet halvpart tomannsbolig med idyllisk beliggenhet ved Skyttaputten.

Velkommen til Blåtoppveien 72, en moderne og pen halvpart av tomannsbolig med fantastisk beliggenhet rett ved Skyttaputten og marka. Boligen er innholdsrik og har en gjennomgående høy standard med blant annet nyere bad og to separate toalettrom. Huset går over 3 plan og byr på stue, tre romslige soverom, kjøkken, loft, et lekkert bad fra 2024 og to separate toalettrom oppusset i 2024. Varmepumpe og gasspeis fra 2025.

Ute venter en koselig hage som inviterer til rolige morgener og lange sommerkvelder med flott utsyn!

Boligen har garasje like ved. Beliggenheten er ideell for aktive familier, med turmuligheter rett utenfor døren og trygge omgivelser. Her finner du populære turstier, badeplasser og skiløyper mot Romstjern samt videre innover i Lillomarka og Nordmarka.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Energiattest	92
Nabolagsprofil	97
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 149 kvm

TBA: 37 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 kvm Entré/gang, toalettrom, kjøkken, stue og bod

BRA-e: 4 kvm Sportsbod

2. etasje

BRA-i: 51 kvm Hall m/trapp, bad/wc, vaskerom og 3 soverom

3. etasje

BRA-i: 26 kvm Hall m/trapp, loftstue og toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje plass i felles rekke

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm Garasje

Eiet

Tomtestørrelse

215.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Usjenert tomt som grenser mot friareal/skog og Skyttaputten. Terrasse i bakkant av boligen, samt belegningsstein ved inngangspartiet. Boligen er tilknyttet Huseierforeningen Skytta B4 som sørger for drift av fellesarealer m.m. Idyllisk utsikt over Skyttaputten. Lekeplass rett i nærheten.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget god intern beliggenhet rett ved Skyttaputten. Området er rolig, ettertraktet og meget barnevennlig. Boligen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, så her leker barna trygt. Tjernet benyttes som skøytebane om vinteren. Videre er det etablert en fantastisk fotballbane, skøytebane på vinteren, av velforeningen/dugnad i nærheten. Denne er samlingspunkt for ungene i området.

Boligen har en naturskjønn beliggenhet rett ved Skyttaputten og marka, med flere populære badeplasser i gangavstand og gode forhold for sykling. Romstjern, vakkert beliggende i skogen, er et populært tursted for beboerne i nærområdet. Ved Lusevasan er det en fiskeplass. Rett utenfor døren har du skiløyper som gir tilgang til hele løypenettet i Lillomarka og Nordmarka. Et annet populært utfartssted er Bjørndalen skianlegg, som ligger i kort gangavstand og drives av Gjelleråsen IF. Her finnes et flott skianlegg med varmetue og akebakke, perfekt for familier som ønsker å drive med skileik og aking i nærområdet. Det er tilrettelagt for bål og grilling.

Varingskollen alpinsenter, med et komplett alpintilbud, ligger også en kort kjøretur unna. Det er nyere idrettsanlegg ved Li ungdomsskole, med flere kunstgressbaner, svømmehall og skatepark, samt håndball- og sandvolleyballbane. I tillegg finnes det flere gode golfbaner i nærheten. Hauger Golfbane ligger vakkert til i sydhellingen mot Hellerudsletta, og fra klubbhuset har man flott utsyn mot banen og det omkringliggende landskapet. Innen rekkevidde finner man også lekeplass, treningssenter, klatrepark og ridesenter.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Hagan og Coop Mega Hagan, som begge ligger under 15 minutters gange fra boligen. Sistnevnte ligger på Hagansenteret, som også har apotek, helsestasjon, legesenter, frisør og blomsterbutikk. Det er også en kort kjøretur til Mosenteret og til Strømmen Storsenter.

Fra boligen er det gangavstand til busstopp, barneskole, flere barnehager, fotballbane, skøytebaner, skiløyper, basketballbane og sykkeltrasé for barna.

Kollektivtilbudet i området består av buss, og nærmeste holdeplass er Myrlia, ca. 500 meter unna. Med bil fra eiendommen tar det ca. 16 minutter til Lillestrøm, 16 minutter til Strømmen, 28 minutter til Oslo S og 32 minutter til Oslo lufthavn.

Fra boligen er det gangavstand til Ulverud barneskole, og for de litt eldre barna er det ca. 2,5 km til Li ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betongstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var snødekket på befaringstidspunktet. Som følge av dette har det ikke vært mulig å foreta visuell kontroll av taktekkingen. Vurderingen er derfor kun gjort utfra alder og materiale. Forhold som slitasje, skader, sprekker, forskyvninger, tetthet rundt gjennomføringer og beslag kan ikke vurderes når taket er snødekket. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger avvik eller skader som ikke er avdekket ved befaringen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er fritt for snø, for å kunne gjøre en fullverdig vurdering av taktekkingens og undertakets tilstand.

Nedløp og beslag: Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Snøfanger på takoverbygg over inngangspartiet. Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det registreres at det ikke er ikke brukt tradisjonell musesperre men brukt liggende smalere lekt (lusing) som løsning for å ivareta musesperre og lufting.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak i trekonstruksjoner, takopplett på en side.

Kneloft er besiktiget fra luke, det var mye lagring i kneloft som gjorde befaringen av kneloft begrenset.

Vindskier av malt bord, toppbord er ikke synlig pga snødekte flater så dette er ikke vurdert.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra stuen og ved inngangspartiet.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulvet i 1.etasje er av betong. Kommentar; Laseren ble plassert på gulvet i alle 3 etasjer og på tilfeldige steder i etasjene og 2 rom i hver etasje ble kontrollert, med unntak av loftet, hvor det kun er ett rom som er relevant å måle. Det ble kontrollert i retning yttervegger og på minimum 5 punkter i hvert rom. I 2 og 3 etasje ble det målt +/- 10 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe. Ikke i bruk. Kommentar; Vurderingen er kun basert på overflater og det er ikke registrert sprekker eller lignende. Om det skal etableres ildsted og pipen skal tas i bruk, er det en sjanse for at det må gjøres tiltak. Anbefales undersøk med ildstedsmonter eller lokalt feievesen.

Byggegrunn: Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har ringmur i lettklinkerblokker eller støpt ringmur.

Terrengforhold: Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket helt må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Videre vekst av mose kan forkorte levetiden på taksteinen. Dersom dette ikke følges opp, kan det på sikt føre til at enkeltstein sprekker eller løsner, og til økt fare for fuktinntrengning ved kraftig nedbør. Det anbefales regelmessig kontroll og fjerning av mose for å begrense fuktopphopning og forlenge takets levetid.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Punkt 1; Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Det forhindrer at tung snø på deler av taket gir skjev belastning på takkonstruksjonen.

Punkt 2;

Stige montert, men dersom pipa er høyere enn 1,2 meter over tak, målt på pipens korteste side, skal det være montert feieplattform. For denne gjelder også at den skal være typegodkjent og montert i henhold til monteringsanvisning.

Punkt 3;

Det er ikke registrert funksjonelle feil eller synlige lekkasjer ved befaring, men alder tilsier økt risiko for slitasje, korrosjon og nedsatt funksjon over tid. Det regnet ikke på befaringsdagen, så en fullverdig vurdering av funksjonen er vanskelig.

Konsekvens/tiltak: Punkt 1;

Selv om det ikke var krav til snøfangere på byggetidspunktet, kan takvinkel over 27° medføre økt fare for snøras. SINTEF Byggforsk anbefaler snøfangere der det er fare for at snø kan rase ned mot gangveier, inngangspartier eller oppholdsarealer. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom. Ved fremtidig utskifting av tekkingen vil dagens forskriftskrav til snøfangere tre i kraft, og slike tiltak må da etableres som del av oppgraderingen.

Punkt 2;

Manglende har ført til pålegg fra feiervesenet. I henhold til Forskrift om brannforebygging § 6, skal eier sørge for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget etter varsel om feiing eller tilsyn. Dersom dette ikke er ivaretatt, anses anlegget å ha mangelfull sikkerhet ved kontroll og feiing. Pipen er bekreftet ikke i bruk, og dette er en ting som må utbedres dersom det skal monteres tradisjonelt ildsted til pipen.

Punkt 3;

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle lekkasjer. Basert på alderen på takrenner, nedløp og beslag, kan det ikke utelukkes at det blir behov for skifte eller lokale utbedringer av disse som først oppdages etter nedbør.

Takrenner og nedløp har som oppgave å lede regnvann bort fra taket og bygningen. Dersom de ikke renses jevnlig, kan løv og smuss tette disse. Dette gir dårlig avrenning og økt risiko for vann som renner over og ned langs fasaden eller ned mot grunnmuren. Det anbefales å rense renner og nedløp minst én gang i året.

Veggkonstruksjon

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. For liten avstand mellom trekledning og terrasse innebærer risiko for økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Det er også vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold, som maling eller inspeksjon bak kledningen. Det anbefales tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom terrasse og trekledning, eksempelvis ved å tilpasse terrassens høyde eller utforming. Dette vil redusere fuktpåvirkning og gjøre vedlikehold lettere, noe som samlet forlenger levetiden på fasaden.

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Naturlig konsekvens av alder, himmelretning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer.

Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Naturlig konsekvens av alder, himmelretning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke vurdert å være behov for skifte av dørene, men det må, som med vinduene, påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av balkongdørene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler. Dette anbefales på alle boligens dører.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt i 1.etasje fra laserens utgangspunkt og til balkongdøren. Avviket er på 15 mm og utløser automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

2.Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Det bør gjøres enklere tilgang for normal og periodisk kontroll og rens av sluket.

Konsekvensen av å ikke få rens et sluk er oppstuvninger fordi vannet ikke ledes vekk. Dette kan føre til lekkasjer med å følgende skader.

1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Noe småskader på fronter, samt skade på koketoppen.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket, må overflatene på kjøkkenet skiftes/vedlikeholdes. Observerte skader/slitasje har lav konsekvensgrad og nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier.

1.Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist andre avvik.: Punkt 1;

Innebygde toaletter skal har overløpsmuligheter, slik at eventuell lekkasje fra innebygde sisterner raskt skal kunne avdekkes. Det er ingen synlig spalte for overløp sikret med waterguard eller lignende løsninger synlig.

Punkt 2;

På alle avtrekk utføres det "papirtest". Papirtesten er en enkel test på om avtrekket fungerer ved at papir suger seg fast til ventilen. På dette avtrekket ble ikke papiret hengende fast og avtrekket har nedsatt funksjon. Årsaken er sannsynligvis at selve ventilasjonskanalen ikke henger sammen med ventilen i som er synlig i rommet.

Konsekvens/tiltak: Punkt 1;

Det er ikke dokumentert at rommet har vanntett gulv og det er ikke installert lekkasjesikring med automatisk stenging. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje fra innebygde vanninstallasjoner. Det anbefales å etablere lekkasjesikring i form av automatisk stengeventil.

Punkt 2;

Ventilasjonskanal og synlig ventil bør kobles sammen. Ventilasjon på toalettrom er viktig for å fjerne fukt, lukt og forurenset luft. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fukt bli værende i rommet, noe som over tid kan føre til dårlig inneklima.

Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobb med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

TG3

3.Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Punkt 1; Innebygde toaletter skal ha overløpsmuligheter, slik at eventuell lekkasje fra innebygde sisterner raskt skal kunne avdekkes. Det er ingen synlig spalte for overløp fra kassen.

Punkt 2;

NS 3600 krever funksjonell ventilasjon i rom med varig opphold og sanitærfunksjon, og fravær av ventilasjon vurderes som avvik fra dette kravet.

Konsekvens/tiltak: Punkt 1; Det anbefales å etablere avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult sisterner.

Punkt 2;

Det bør etableres avtrekk fra toalettrommet. Ventilasjon på toalettrom er viktig for å fjerne fukt, lukt og forurenset luft. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fukt bli værende i rommet, noe som over tid kan føre til dårlig innelima. Rommets plassering i bygget vanskeliggjør enkel etablering av avtrekk. Det er følgelig også vanskelig å anslå et kostnadsestimat for etablering av avtrekk.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det oppgitte kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag basert på en forenklet løsning, eksempelvis etablering av ventilasjon ved å føre en kanal direkte gjennom yttervegg. I dette tilfellet ligger loftet under takflater uten nærliggende yttervegg, og etablering av ventilasjon kan derfor kreve føring av kanal gjennom takkonstruksjon eller over lengre avstand frem til egnet yttervegg eller takgjennomføring. Slike forhold kan innebære mer omfattende arbeider enn det som normalt ligger til grunn for et enkelt ventilasjonstiltak. Kostnadsanslaget må derfor anses som usikkert, og endelig løsning og kostnad må avklares etter nærmere prosjektering og vurdering av fagperson. Faktiske kostnader kan avvike fra oppgitt intervall. Ca 20 000,-.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, takopplett på en side.

Kneloft er besiktiget fra luke, det var mye lagring i kneloft som gjorde befaringen av kneloft begrenset.

Vindskier av malt bord, toppbord er ikke synlig pga snødekte flater så dette er ikke vurdert. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Da takkonstruksjonen er gjenbygget og lukket (ikke kaldtloft), var det ikke mulig å kontrollere oppbygning og lufting i konstruksjonen ved befaringen. Dersom lufting ikke er tilstrekkelig ivaretatt, kan dette over tid føre til opphopning av fukt i takkonstruksjonen og redusert uttørking og forkortet levetid på materialene. Det er ikke registrert symptomer på fukt eller skader fra underliggende etasje ved befaringen. Det var heller ikke tegn til istapper, som normalt er et symptom ved manglende lufting. For å redusere usikkerheten knyttet til konstruksjonens oppbygning kan det være hensiktsmessig å innhente dokumentasjon eller opplysninger om hvordan lufting av takkonstruksjonen er løst. Videre anbefales normal oppfølging og observasjon av konstruksjonen over tid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra stuen og ved inngangspartiet. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. Terrassene var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

Terrengforhold

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrengtet bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Konsekvens/tiltak:

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet og lot seg derfor ikke vurdere i detalj. Forhold som terrengfall, avrenning, overflatevann, nivåforskjeller og tilpasning mot grunnmur var ikke synlige. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som utilstrekkelig fall bort fra bygningen, lokale forsenkninger, områder med stående vann eller mangelfull vannavledning. Slike forhold kan over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner. Ny vurdering av terrengforholdene under snø- og isfrie forhold anbefales, da dette vil gi et mer fullstendig og korrekt bilde av terrengets funksjon og eventuelle behov for tiltak.

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Rørportalen, Oaek, 2024

Beskrivelse: Rehab Rørarbeid, nytt bad og WC rom i 1 etasje og i loftstue med skjult anlegg. Membran x2 på hovedbad og loft på wc Nye toaletter, dusj, badekar. Elektro. Spottere og varmekabler på bad samt lyslist i taket på hovedbad, samt spottere på loft nye spottere i stue. Egen innsats på å sette opp ny vegg, flislegging.

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Alt er nytt da jeg totalrenoverte bad

4. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

19. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Varme og kulleteknikk AS, org 917748438, 2025

Beskrivelse: Helt ny varmepumpe

21. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Gassupply, 2025

Beskrivelse: Ny gasspeis

24. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Oaek elektro, 2024

Beskrivelse: Nye spottere, varmekabler på hovedbad

38. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 52 kvm: Entré/gang, toalettrom, kjøkken, stue og bod

BRA-e 4 kvm: Sportsbod

TBA 37 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 51 kvm: Hall m/trapp, bad/wc, vaskerom og 3 soverom

3. Etasje:

BRA-i 26 kvm: Hall m/trapp, loftstue og toalettrom

Garasje plass i felles rekke:

BRA-e 16 kvm: Garasje

Standard

Entré

Romslig og praktisk entré med skyvedørsgarderober for oppbevaring av yttertøy og sko.

Rommet har fliser og elektriske varmekabler på gulv. Et hyggelig førsteinntrykk av boligen med naturlig flyt videre inn til oppholdsrommene.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat og oppvaskkum i stål med ett greps blandebatteri. Videre har kjøkkenet koketopp med ventilasjon, stekeovn, microovn, oppvaskmaskin, kjøleskap/fryseskap og vinskap. Belysning under overskap og fliser mellom over- og underskap. Rommet har for øvrig fliser på gulv med varmekabler, slette vegger og downlights i himling. Plass til kjøkkenbord.

Stue

Boligen har en romslig stue med god plass til sofamøblement og spisebord. Store vindusflater gir rikelig med dagslys. Stuen har parkett på gulv, slette vegger og downlights i himling. I enden av stuen er det montert en nyere gasspeis og en luft til luft varmepumpe. Fra stuen er det utgang til en stor markterrasse på ca 37 kvm og hage.

Loft

Boligen har et romslig loft på hele 26 kvm. Loftet er innredet som stue og toalettrom. Loftet er ikke godkjent til varig opphold, se punkt "ferdigattest".

Soverom

I boligens andre etasje ligger de 3 soverommene. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og har en stor walk in garderobe. De to andre rommene er også av god størrelse og det ene er tilknyttet bod.

Bad

Delikat og påkostet baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt med innfelte downlights. Badet er utstyrt med innredning med servant, veggmontert toalett, badekar med Tapwell blandebatteri og dusjhjørne med dusjvegg og regnfallsdusj. Videre er det speil med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder på ca 300 liter. Rommet har en ventil i himlingen som er tilknyttet avtrekksmotor på loftet.

Toalettrom

Toalettrom med fliser på gulv, malte plater på vegg i tak. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og skuffer med servant. Stort speil med belysning.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, fliser og belegg.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med sentralavtrekk med avtrekksventil på badet. Tilluft via ventiler i vinduer og enkelte klaffventiler.
- Elektrisk anlegg: Hovedsikring, strømmåler, overspenningsvern og automatsikringer er plassert i skapet i entreen i 1. etasje. Det er jordfeilbrytere på enkelte kurser. Anlegget er delvis skjult og delvis åpent. Belysningen i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Bad og vaskerom
- Installasjon av gasspeis
- Installasjon av ny varmepumpe
- Modernisering av toalettrommene i 1 og 3. etasje
- Nye spottere og varmekabler på bad.

Parkering

Det følger med en garasjeplass i felles rekke og en utvendig p-plass per bolig på felles parkeringsplass. Det er mulighet for elbil-lader. Ladere er eget abonnement og faktureres eier direkte pr mnd. Gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Ladeanlegget har felles infrastrukturfond gjør at kapasiteten fordeles på de som en til en hver tid lader. Dette abonnementet er låst til firmaet Aneo Mobility via huseierforeningen. Hver lader Leser av forbruket, og eier får separat regning.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 95446558

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Luft/luft varmepumpe. Boligen har installert en gasspeis i stuen i 1. etasje.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk ca 1700,- per mnd. Forbruk vil variere.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 000 000

Omkostninger kjøper

7 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

175 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

176 390 (Omkostninger totalt)

193 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

196 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 176 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 193 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 196 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 12 208 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Tilsyn gasspeis: kr 160,00

Renovasjon restavfall/plast: kr 5025,00

Målerleie: kr 261,00

Abonnementsgebyr vann: kr 2629,00

Abonnementsgebyr avløp: kr 4133,00

Eiendomsskatt: kr 4672,00

Totalt: kr 16880,00

Eiendomsskatt

Kr 4 672 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 672,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 370 222 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 480 889 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforening

Boligen er en del av Huseierforeningen Skytta B4. Ideel andel 1/30. Årlig kostnad er 3 300,- og dekker måking, strøing, feiing, forsikring og lys for garasjene.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 247 i Nittedal kommune. Gårdsnummer 8, bruksnummer 254 i Nittedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3232/8/247:

19.08.1998 - Dokumentnr: 12889 - Rettigheter iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

29.06.1998 - Dokumentnr: 9721 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3232 Gnr:8 Bnr:98

01.01.2020 - Dokumentnr: 625598 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0233 Gnr:8 Bnr:247

01.01.2024 - Dokumentnr: 154799 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3031 Gnr:8 Bnr:247

19.08.1998 - Dokumentnr: 12889 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:3232 Gnr:8 Bnr:146

Rett til ballplass, samt plikt til å betale del av driftskostnadene.

19.08.1998 - Dokumentnr: 12889 - Rettigheter iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

29.06.1998 - Dokumentnr: 9721 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3232 Gnr:8 Bnr:98

01.01.2020 - Dokumentnr: 625598 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0233 Gnr:8 Bnr:247

01.01.2024 - Dokumentnr: 154799 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3031 Gnr:8 Bnr:247

19.08.1998 - Dokumentnr: 12889 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:3232 Gnr:8 Bnr:146
Rett til ballplass, samt plikt til å betale del av
driftskostnadene.

3232/8/254:

19.08.1998 - Dokumentnr: 12889 - Rettigheter iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

29.06.1998 - Dokumentnr: 9721 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3232 Gnr:8 Bnr:98

01.01.2020 - Dokumentnr: 625598 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0233 Gnr:8 Bnr:247

01.01.2024 - Dokumentnr: 154799 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3031 Gnr:8 Bnr:247

19.08.1998 - Dokumentnr: 12889 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:3232 Gnr:8 Bnr:146
Rett til ballplass, samt plikt til å betale del av
driftskostnadene.

19.08.1998 - Dokumentnr: 12889 - Rettigheter iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

29.06.1998 - Dokumentnr: 9721 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3232 Gnr:8 Bnr:98

01.01.2020 - Dokumentnr: 625598 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0233 Gnr:8 Bnr:247

01.01.2024 - Dokumentnr: 154799 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3031 Gnr:8 Bnr:247

19.08.1998 - Dokumentnr: 12889 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:3232 Gnr:8 Bnr:146
Rett til ballplass, samt plikt til å betale del av
driftskostnadene.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.12.1998.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at stue og toalettrom i 3.etasje som er innredet og brukt som stue ikke er bruksendret til rom for varig opphold. Rommet er forøvrig angitt som uinnredet loft på byggetegningene. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.12.1998.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan REGULERINGSPLAN FOR SKYTTAPUTTEN SØR (plan-ID 140), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.. 20.08.1990

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2024-2035, ikrafttredelse 13.05.2024. Et delareal på 371 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik

Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder

oda.buvik@aktiv.no

Tlf: 400 18 851

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023

Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

30.03.2026















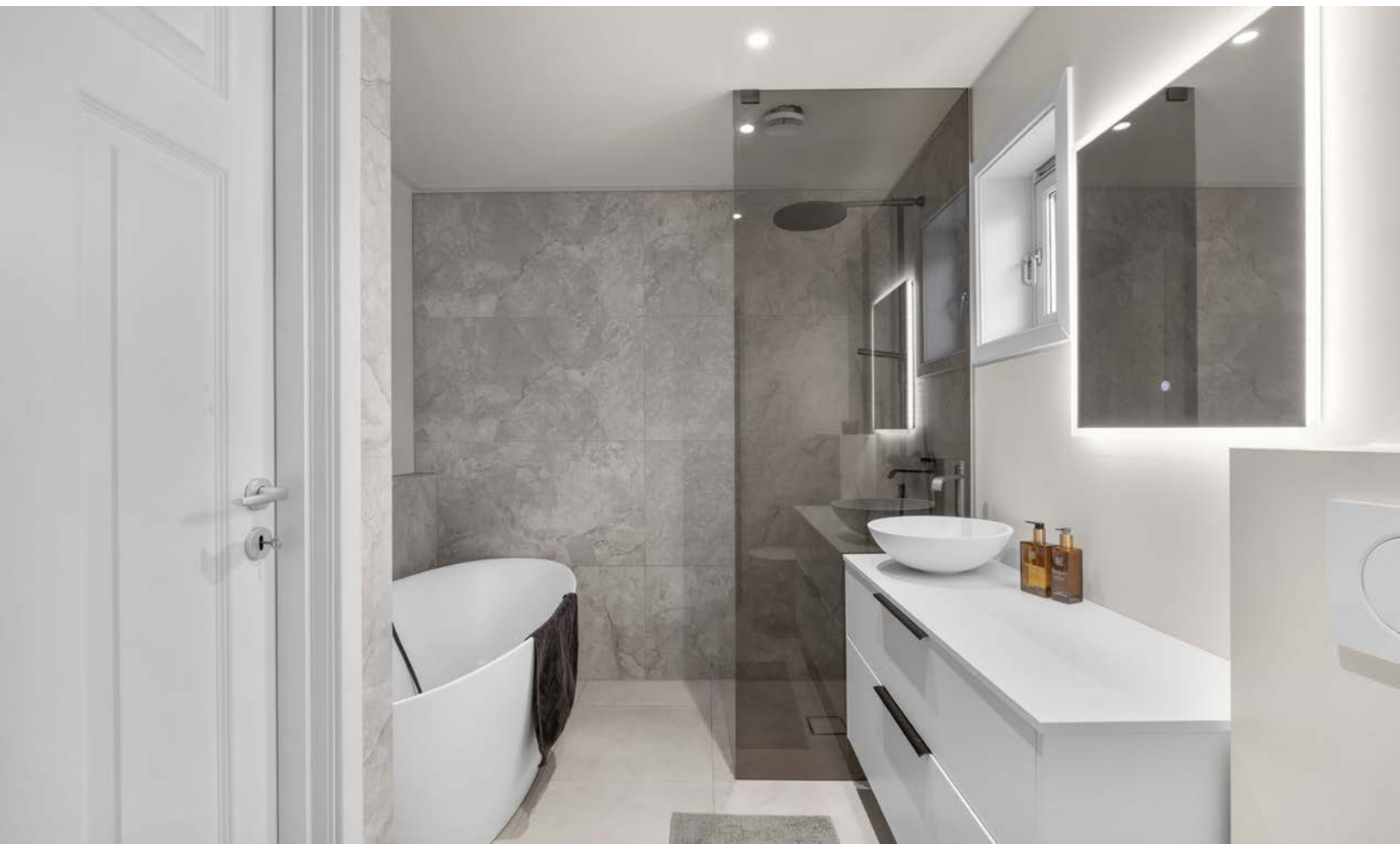




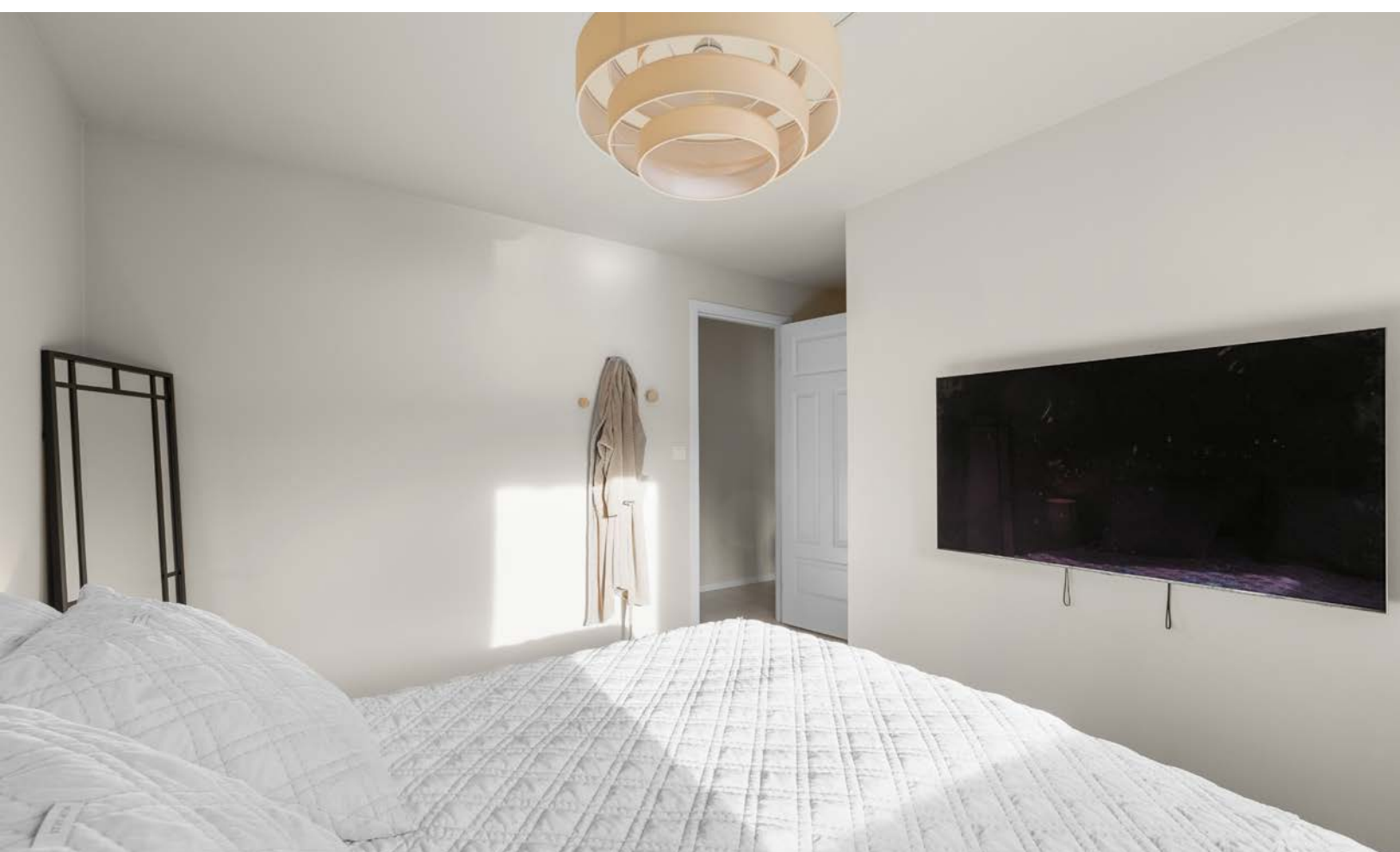




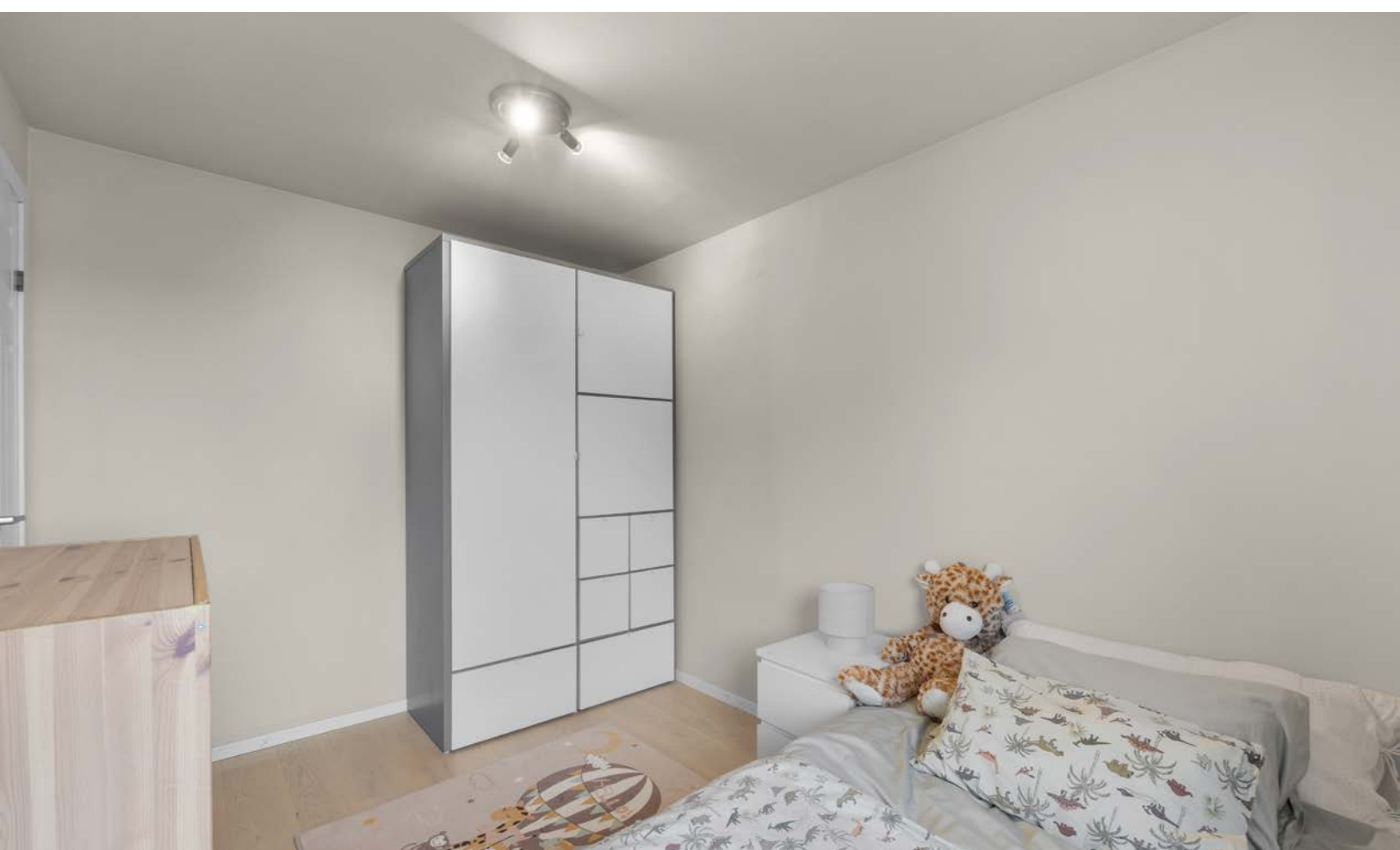








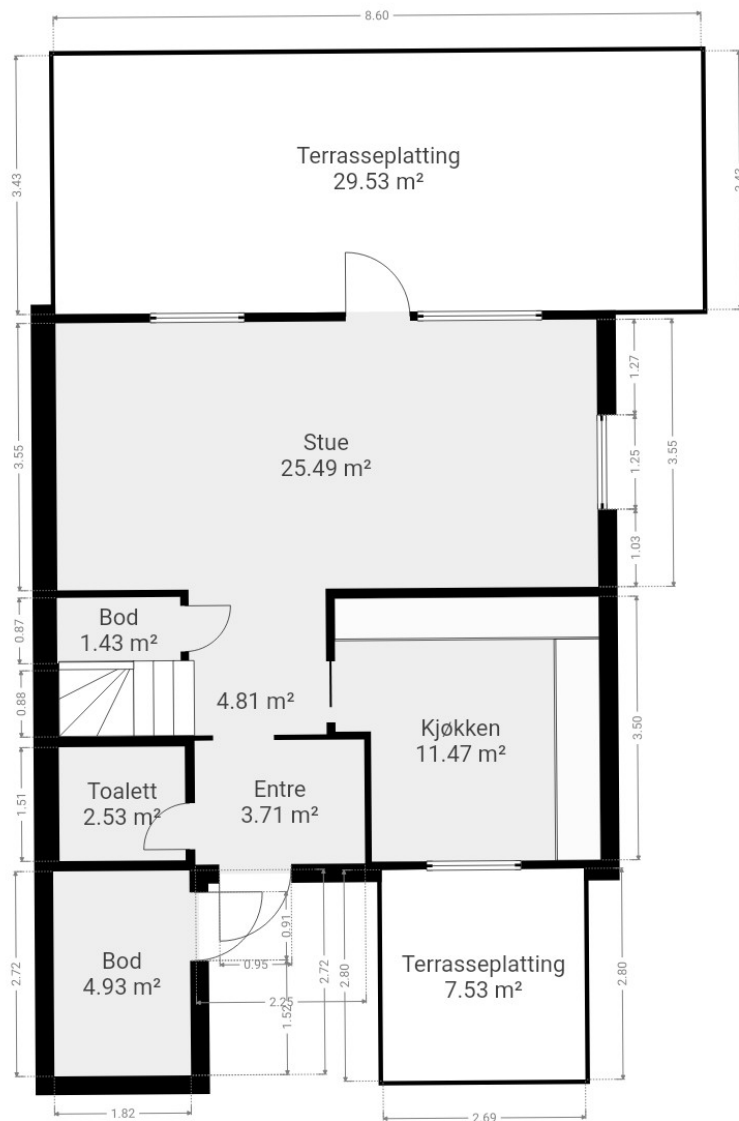






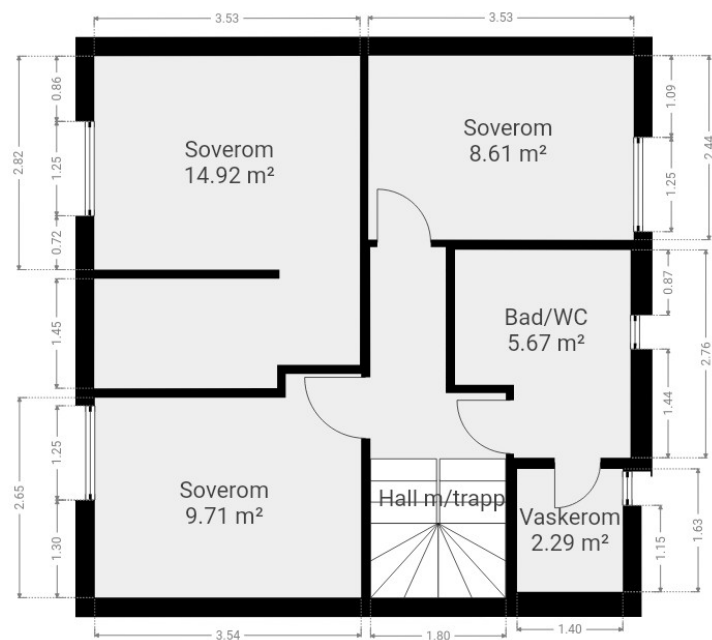






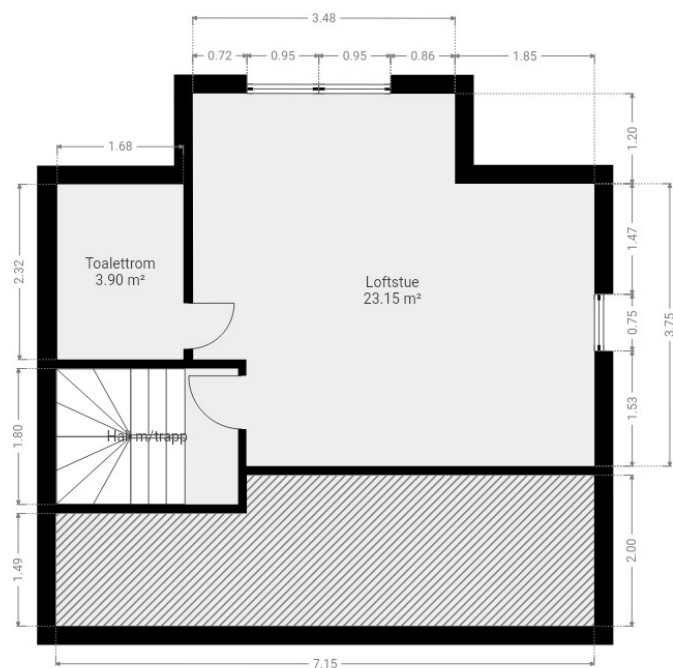
Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

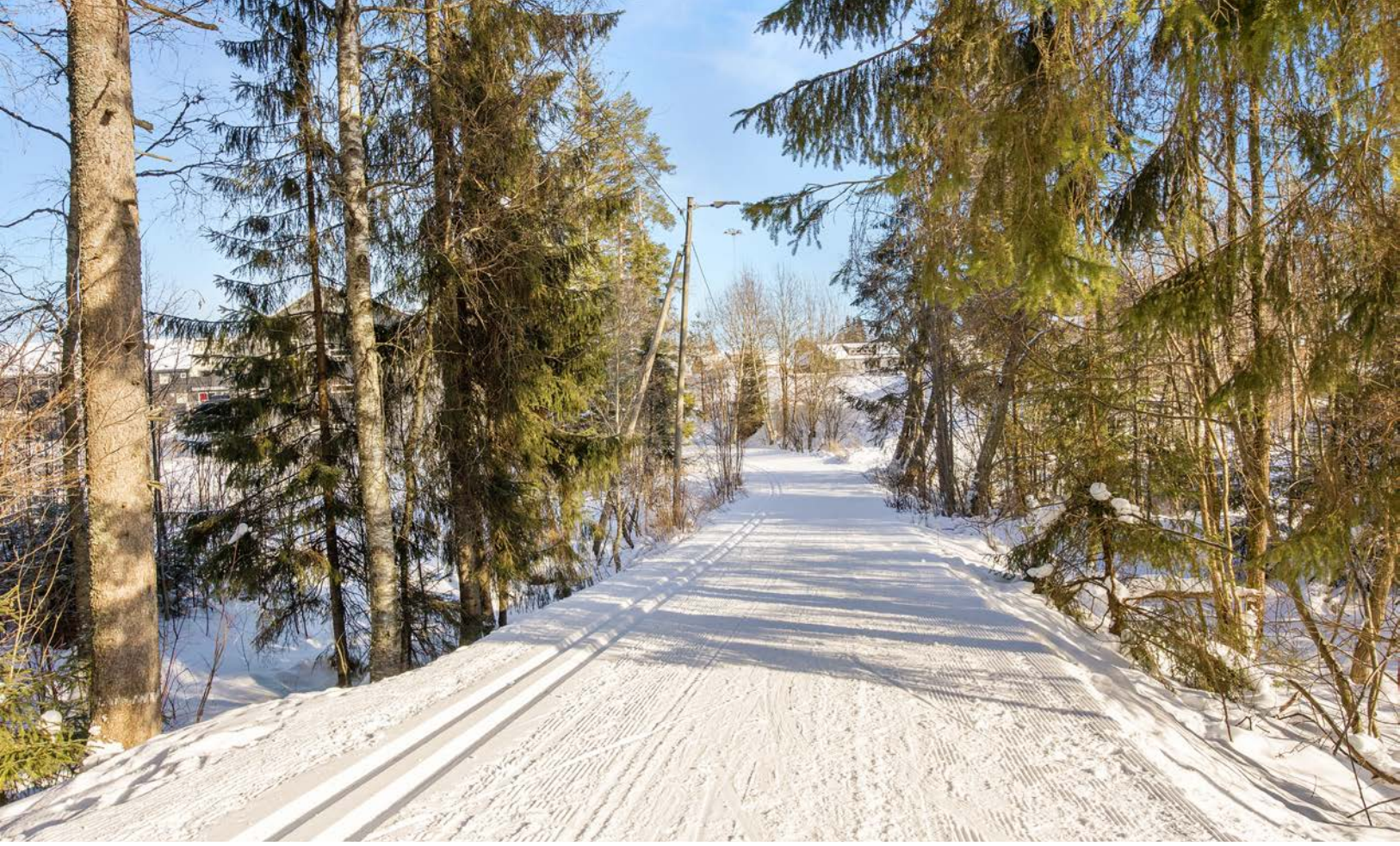
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Blåtoppveien 72 , 1481 HAGAN

 NITTEDAL kommune

 gnr. 8, bnr. 247

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 20000-1841

Eiendomsverdi ref nr: E11474

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig



Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1998 og er med det ca 28 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 28 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket var snødekket på befaringstidspunktet. Som følge av dette har det ikke vært mulig å foreta visuell kontroll av taktekkingen. Vurderingen er derfor kun gjort ut fra alder og materiale.

Forhold som slitasje, skader, sprekker, forskyvninger, tetthet rundt gjennomføringer og beslag kan ikke vurderes når taket er snødekket. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger avvik eller skader som ikke er avdekket ved befaringen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er fritt for snø, for å kunne gjøre en fullverdig vurdering av taktekkings og undertakets tilstand.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Snøfanger på takoverbygg over inngangspartiet.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringdagen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det registreres at det ikke er ikke brukt tradisjonell musesperre men

brukt liggende smalere lekt (lusing) som løsning for å ivareta musesperre og lufting.

Det er ikke mulig å utføre fullstendig visuell kontroll i nedkant av kledningen rundt hele bygningen på grunn av at deler av kledning ligger svært nær terrassegulv. Dette begrenser befaringen av bygningsdelen.

Saltak i trekonstruksjoner, takopplett på en side.

Kneloft er besiktiget fra luke, det var mye lagring i kneloft som gjorde befaringen av kneloft begrenset.

Vindskier av malt bord, toppbord er ikke synlig pga snødekte flater så dette er ikke vurdert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra stuen og ved inngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulvet i 1. etasje er av betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i alle 3 etasjer og på tilfeldige steder i etasjene og 2 rom i hver etasje ble kontrollert, med unntak av loftet, hvor det kun er ett rom som er relevant å måle. Det ble kontrollert i retning yttervegger og på minimum 5 punkter i hvert rom. I 2 og 3 etasje ble det målt +/- 10 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Boligen har elementpipe. Ikke i bruk.

Kommentar;

Vurderingen er kun basert på overflater og det er ikke registrert sprekker eller lignende. Om det skal etableres ildsted og pipen skal tas i bruk, er det en sjanse for at det må gjøres tiltak. Anbefales undersøk med ildstedsmonter eller lokalt feievesen.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;

Flislagte gulv, flislagte og malte vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnise med skjermvegg i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen. Avløp fra

Beskrivelse av eiendommen

badekaret til avløp (auavbrutt avløp), ifølge eier.

Oppgradert i regi av dagens eier i 2024. Det foreligger sjekklister og bilder på membran.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 25 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 35 mm

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning dusjsonen på badet. Det presiseres at det er stålsviller i konstruksjonen, som gjør en måling med pigger i trevirket umulig. Vurderingen er basert på visuell kontroll av hullrommet.

Vaskerom;
Flislagte gulv med sokkelflis, malte vegger og malt himling.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert under vaskemaskinen.

Oppgradert i regi av dagens eier i 2024. Det foreligger sjekklister og bilder på membran.

Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 20 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Ved trappen i retning vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålservant med ettreps blande batteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1.etasje;
Flislagt gulv, malte vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og blande batteri. Speil med lys over. Veggmontert wc.

Toalettrom 3.etasje;
Flislagt gulv, malte vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og blande batteri. Speil med lys over. Veggmontert wc. Sluk i gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapene plassert på vaskerommet i 2.etasje og toalettrommet i 3.etasje. Inntak, vannmåler og stoppekran i kjøkkenskapet.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Sentralavtrekk med avtrekksventil på badet. Tilluft via ventiler i vinduer og enkelte klaffventiler.

Luft/luft varmepumpe.

Det er installert gassinstallasjoner/gasspeis i stuen i 1.etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Hovedsikring, strømmåler, overspenningsvern og automatsikringer i skapet i entreen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på enkelte kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Bygningen har ringmur i lettklinkerblokker eller støpt ringmur.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygninsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Søknadspliktige tiltak;

1.etasje;

Bod etablert under trappen.

2.etasje;

Bod på ett soverom fjernet

3.etasje;

Loftsetasje er ikke omsøkt hos kommunale myndigheter og er derfor registrert som tilleggsdel. (Uisolert loft)

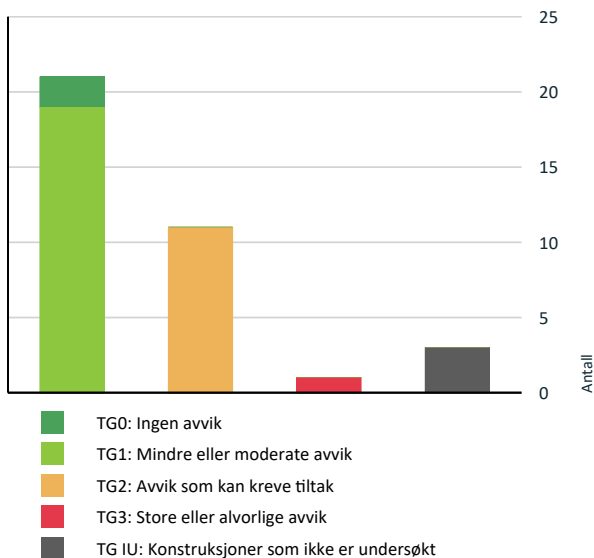
Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om slike endringer og boligen fremstår ikke slik som originale og gjeldende tegniner i kommunens arkiver. Anbefales undersøkt. Dersom rommene lovlig skal benyttes slik som de fremstår, vil det være nødvendig å søke om bruksendring. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at arealet oppfyller krav til rømningsvei, dagslys, takhøyde og ventilasjon.

Ikke søknadspliktige tiltak;

Enkelte delevegger i 2.etasje er flyttet på og det er endret størrelse på enkelte av rommene. Slike endringer, utløser normalt ingen søknadsplikt.

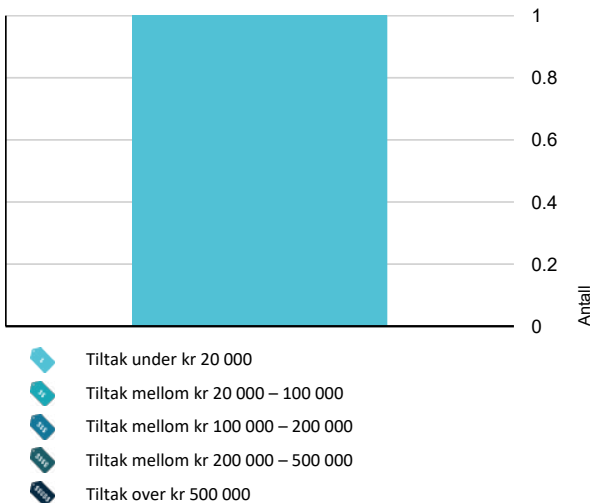
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Eiendommen var på befaringstidspunktet fullstendig dekket av snø. Det var i liten grad mulig å bevege seg inntil fasader eller inspisere terreng, grunnmur, drenering, sokkel, trapper, terrasser og øvrige utvendige konstruksjoner. Forhold som normalt ville vært synlige, herunder skader, riss, setninger, terrengfall og fuktproblematikk, kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen av utvendige forhold er gjort med vesentlig begrenset undersøkelsesmulighet.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Spesialrom > 3.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1998

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Bad og vaskerom
2024	Modernisering	Installasjon av gasspeis
2024	Modernisering	Installasjon av ny varmepumpe
2024	Modernisering	Modernisering av toalettrommene i 1 og 3.etasje

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekking med betongstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket var snødekket på befaringstidspunktet. Som følge av dette har det ikke vært mulig å foreta visuell kontroll av taktekkingen. Vurderingen er derfor kun gjort ut fra alder og materiale.

Forhold som slitasje, skader, sprekker, forskyvninger, tetthet rundt gjennomføringer og beslag kan ikke vurderes når taket er snødekket. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger avvik eller skader som ikke er avdekket ved befaringen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er fritt for snø, for å kunne gjøre en fullverdig vurdering av taktekkingens og undertakets tilstand.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket helt må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Videre vekst av mose kan forkorte levetiden på taksteinen. Dersom dette ikke følges opp, kan det på sikt føre til at enkeltstein sprekker eller løsner, og til økt fare for fuktinntrengning ved kraftig nedbør. Det anbefales regelmessig kontroll og fjerning av mose for å begrense fuktopphopning og forlenge takets levetid.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Snøfanger på takoverbygg over inngangspartiet.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Det forhindrer at tung snø på deler av taket gir skjev belastning på takkonstruksjonen.

Punkt 2;

Stige montert, men dersom pipa er høyere enn 1,2 meter over tak, målt på pipens korteste side, skal det være montert feieplattform. For denne gjelder også at den skal være typegodkjent og montert i henhold til monteringsanvisning.

Punkt 3;

Det er ikke registrert funksjonelle feil eller synlige lekkasjer ved befaring, men alder tilsier økt risiko for slitasje, korrosjon og nedsatt funksjon over tid. Det regnet ikke på befaringsdagen, så en fullverdig vurdering av funksjonen er vanskelig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Punkt 1;

Selv om det ikke var krav til snøfangere på byggetidspunktet, kan takvinkel over 27° medføre økt fare for snøras. SINTEF Byggforsk anbefaler snøfangere der det er fare for at snø kan rase ned mot gangveier, inngangspartier eller oppholdsarealer. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom. Ved fremtidig utskifting av tekkingen vil dagens forskriftskrav til snøfangere tre i kraft, og slike tiltak må da etableres som del av oppgraderingen.

Punkt 2;

Manglende har ført til pålegg fra feiervesenet. I henhold til Forskrift om brannforebygging § 6, skal eier sørge for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget etter varsel om feiing eller tilsyn. Dersom dette ikke er ivarettatt, anses anlegget å ha mangelfull sikkerhet ved kontroll og feiing. Pipen er bekreftet ikke i bruk, og dette er en ting som må utbedres dersom det skal monteres tradisjonelt ildsted til pipen.

Punkt 3;

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle lekkasjer. Basert på alderen på takrenner, nedløp og beslag, kan det ikke utelukkes at det blir behov for skifte eller lokale utbedringer av disse som først oppdages etter nedbør.

Takrenner og nedløp har som oppgave å lede regnvann bort fra taket og bygningen. Dersom de ikke renses jevnlig, kan løv og smuss tette disse. Dette gir dårlig avrenning og økt risiko for vann som renner over og ned langs fasaden eller ned mot grunnmuren. Det anbefales å rense renner og nedløp minst én gang i året.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det registreres at det ikke er ikke brukt tradisjonell musesperre men brukt liggende smalere lekt (lusing) som løsning for å ivareta musesperre og lufting.

Det er ikke mulig å utføre fullstendig visuell kontroll i nedkant av kledningen rundt hele bygningen på grunn av at deler av kledning ligger svært nær terrassegulv. Dette begrenser befaringen av bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

For liten avstand mellom trekledning og terrasse innebærer risiko for økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Det er også vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold, som maling eller inspeksjon bak kledningen. Det anbefales tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom terrasse og trekledning, eksempelvis ved å tilpasse terrassens høyde eller utforming. Dette vil redusere fuktpåvirkning og gjøre vedlikehold lettere, noe som samlet forlenger levetiden på fasaden.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, takopplett på en side.

Kneloft er besiktiget fra luke, det var mye lagring i kneloft som gjorde befaringen av kneloft begrenset.

Vindskier av malt bord, toppbord er ikke synlig pga snødekte flater så dette er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Da takkonstruksjonen er gjenbygget og lukket (ikke kaldtloft), var det ikke mulig å kontrollere oppbygning og lufting i konstruksjonen ved befaringen. Dersom lufting ikke er tilstrekkelig ivaretatt, kan dette over tid føre til opphopning av fukt i takkonstruksjonen og redusert uttørring og forkortet levetid på materialene. Det er ikke registrert symptomer på fukt eller skader fra underliggende etasje ved befaringen. Det var heller ikke tegn til istapper, som normalt er et symptom ved manglende lufting. For å redusere usikkerheten knyttet til konstruksjonens oppbygning kan det være hensiktsmessig å innhente dokumentasjon eller opplysninger om hvordan lufting av takkonstruksjonen er løst. Videre anbefales normal oppfølging og observasjon av konstruksjonen over tid.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Naturlig konsekvens av alder, himmelretning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell strømming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket.

Naturlig konsekvens av alder, himmelretning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av dørene, men det må, som med vinduene, påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av balkongdørene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, strømming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler. Dette anbefales på alle boligens dører.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra stuen og ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Terrassene var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulvet i 1.etasje er av betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i alle 3 etasjer og på tilfeldige steder i etasjene og 2 rom i hver etasje ble kontrollert, med unntak av loftet, hvor det kun er ett rom som er relevant å måle. Det ble kontrollert i retning yttervegger og på minimum 5 punkter i hvert rom. I 2 og 3 etasje ble det målt +/- 10 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt i 1.etasje fra laserens utgangspunkt og til balkongdøren. Avviket er på 15 mm og utløser automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Ikke i bruk.

Kommentar;

Vurderingen er kun basert på overflater og det er ikke registrert sprekker eller lignende. Om det skal etableres ildsted og pipen skal tas i bruk, er det en sjanse for at det må gjøres tiltak. Anbefales undersøk med ildstedsmonterør eller lokalt feievesen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, flislagte og malte vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnische med skjermvegg i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Tilstandsrapport

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen. Avløp fra badekaret til avløp(auavbrutt avløp), ifølge eier.

Oppgradert i regi av dagens eier i 2024. Det foreligger sjekkliste og bilder på membran.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt fall fra flislågt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 25 mm fall fra flislågt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislågt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 35 mm

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2024

2.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himlingen tilknyttet avtrekksmotor på loftet.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning dusjsjonen på badet. Det presiseres at det er stålsviller i konstruksjonen, som gjør en måling med pigger i trevirket umulig. Vurderingen er basert på visuell kontroll av hullrommet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
12/3-2026



2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv med sokkelflis, malte vegger og malt himling.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert under vaskemaskinen.

Oppgradert i regi av dagens eier i 2024. Det foreligger sjekklister og bilder på membran.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2.ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det bør gjøres enklere tilgang for normal og periodisk kontroll og rens av sluket. Konsekvensen av å ikke få rens et sluk er oppstuvninger fordi vannet ikke ledes vekk. Dette kan føre til lekkasjer med å følgende skader.



2.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himlingen tilknyttet avtrekksmotor på loftet.



2.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Ved trappen i retning vaskerommet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
12/3-2026



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Vurdering av avvik:

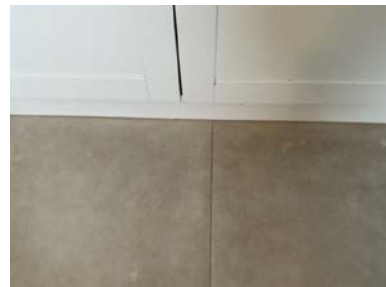
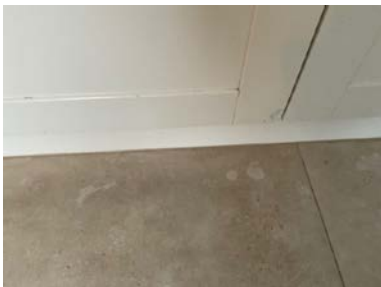
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe småskader på fronter, samt skade på koketoppen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må overflatene på kjøkkenet skiftes/vedlikeholdes. Observerte skader/slitasje har lav konsekvensgrad og nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Villaevent avtrekksmotor med regulering fra ventilator.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv, malte vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert wc.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Innebygde toaletter skal har overløpsmuligheter, slik at eventuell lekkasje fra innebygde sisterner raskt skal kunne avdekkes. Det er ingen synlig spalte for overløp sikret med waterguard eller lignende løsninger synlig.

Punkt 2;

På alle avtrekk utføres det "papirtest". Papirtesten er en enkel test på om avtrekket fungerer ved at papir suger seg fast til ventilen. På dette avtrekket ble ikke papiret hengende fast og avtrekket har nedsatt funksjon. Årsaken er sannsynligvis at selve ventilasjonskanalen ikke henger sammen med ventilen i som er synlig i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Det er ikke dokumentert at rommet har vanntett gulv og det er ikke installert lekkasjesikring med automatisk stenging. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje fra innebygde vanninstallasjoner. Det anbefales å etablere lekkasjesikring i form av automatisk stengeventil.

Punkt 2;

Ventilasjonskanal og synlig ventil bør kobles sammen. Ventilasjon på toalettrom er viktig for å fjerne fukt, lukt og forurensset luft. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fukt bli værende i rommet, noe som over tid kan føre til dårlig inneklima.



3. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv, malte vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert wc. Sluk i gulvet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Punkt 1;

Innebygde toaletter skal har overløpsmuligheter, slik at eventuell lekkasje fra innebygde sisterner raskt skal kunne avdekkes. Det er ingen synlig spalte for overløp fra kassen.

Punkt 2;

NS 3600 krever funksjonell ventilasjon i rom med varig opphold og sanitærfunksjon, og fravær av ventilasjon vurderes som avvik fra dette kravet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Det anbefales å etablere avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult sisterne.

Punkt 2;

Det bør etableres avtrekk fra toalettrommet. Ventilasjon på toalettrom er viktig for å fjerne fukt, lukt og forurenset luft. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fukt bli værende i rommet, noe som over tid kan føre til dårlig inneklima. Rommets plassering i bygget vanskeliggjør enkel etablering av avtrekk. Det er følgelig også vanskelig å anslå et kostnadsestimat for etablering av avtrekk.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det oppgitte kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag basert på en forenklet løsning, eksempelvis etablering av ventilasjon ved å føre en kanal direkte gjennom yttervegg. I dette tilfellet ligger loftet under takflater uten nærliggende yttervegg, og etablering av ventilasjon kan derfor kreve føring av kanal gjennom takkonstruksjon eller over lengre avstand frem til egnet yttervegg eller takgjennomføring. Slike forhold kan innebære mer omfattende arbeider enn det som normalt ligger til grunn for et enkelt ventilasjonstiltak.

Kostnadsanslaget må derfor anses som usikkert, og endelig løsning og kostnad må avklares etter nærmere prosjektering og vurdering av fagperson.

Faktiske kostnader kan avvike fra oppgitt intervall.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapene plassert på vaskerommet i 2.etasje og toalettrommet i 3.etasje. Inntak, vannmåler og stoppekran i kjøkkenskapet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobbe med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Sentralavtrekk med avtrekksventil på badet. Tilluft via ventiler i vinduer og enkelte klaffventiler.

ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ⓘ TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert gassinstallasjoner/gasspeis i stuen i 1.etasje.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler, overspenningsvern og automatsikringer i skapet i entreen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på enkelte kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent, trolig byggeåret

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja OAEK

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Nye spottere og varmekabler på bad.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Når jeg lader bil, vasker og tørker samtidig

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra byggeår (1998) og delvis oppgradert av tidligere eier og dagens eier. Eier har kun bodd i boligen siden 2024 og har samsvarserklæring for egne tiltak, men det foreligger ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befarings, men det er aldri utført el-tilsyn. I tillegg er deler av anlegget nå snart 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen om kontroll er satt som følge av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur i lettklinkerblokker eller støpt ringmur.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terreng bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet og lot seg derfor ikke vurdere i detalj. Forhold som terrengfall, avrenning, overflatevann, nivåforskjeller og tilpasning mot grunnmur var ikke synlige.

Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som utilstrekkelig fall bort fra bygningen, lokale forsenkninger, områder med stående vann eller mangelfull vannavledning. Slike forhold kan over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Ny vurdering av terrengforholdene under snø- og isfrie forhold anbefales, da dette vil gi et mer fullstendig og korrekt bilde av terrengets funksjon og eventuelle behov for tiltak.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Radon;

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område hvor det er knyttet usikkerhet til radonforekomsten. Radon er en naturlig forekommende gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Forhøyede nivåer over tid kan være uheldig for inneklima og helse. Det er ikke utført radonmåling i boligen, og nivået er derfor ukjent. For å avklare forholdet anbefales det at det gjennomføres radonmåling i fyringssesongen (vanligvis mellom oktober og april). Dersom målinger viser forhøyede verdier, finnes det normalt effektive tiltak for å redusere nivået.

Brannsikkerhet;

Mangel på røykvarsler medfører økt risiko for personskade og tap av liv ved brann, da tidlig varsling er avgjørende for rømning. Brann kan utvikle seg over lengre tid uten at beboere varsles, særlig ved nattetid, noe som reduserer muligheten for sikker evakuering.

Innvendig trapp;

Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

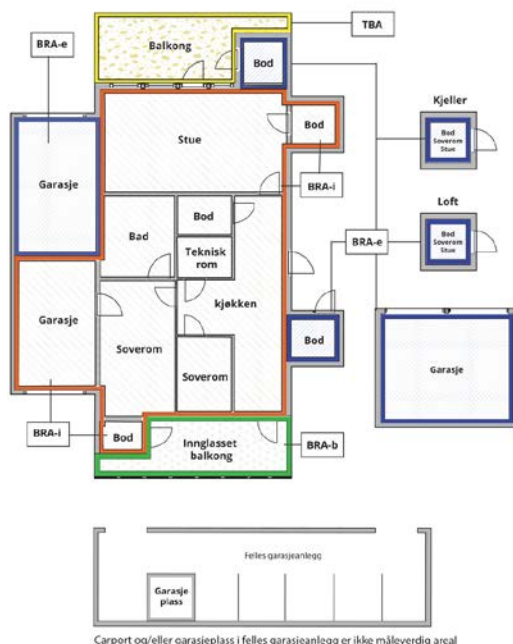
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	52	4		56	37		56
2.Etasje	51			51			51
3.Etasje	26			26		6	32
SUM	129	4			37	6	139
SUM BRA	133						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, toalettrom, kjøkken, stue, bod	Sportsbod	
2.Etasje	Hall m/trapp, bad/wc, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		
3.Etasje	Hall m/trapp, loftstue, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Søknadspliktige tiltak;

1.etasje;
Bod etablert under trappen.

2.etasje;
Bod på ett soverom fjernet

3.etasje;
Loftsetasje er ikke omsøkt hos kommunale myndigheter og er derfor registrert som tilleggsdel. (Uisolert loft)

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om slike endringer og boligen fremstår ikke slik som originale og gjeldende tegniner i kommunens arkiver. Anbefales undersøkt. Dersom rommene lovlig skal benyttes slik som de fremstår, vil det være nødvendig å søke om bruksendring. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at arealet oppfyller krav til rømningsvei, dagslys, takhøyde og ventilasjon.

Ikke søknadspliktige tiltak;
Enkelte delevegger i 2.etasje er flyttet på og det er endret størrelse på enkelte av rommene. Slike endringer, utløser normalt ingen søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

Garasjeplass i felles rekke

Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Etasje		16		16
SUM		16		
SUM BRA	16			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Susanne Stenhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	8	247		0	215.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Blåtoppveien 72

Hjemmelshaver

Stenhaug Susanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende rett ved Skyttaputten. Området er rolig, ettertraktet og meget barnevennlig. Tjernet benyttes som skøytebane om vinteren. Videre er det etablert en fotballbane, skøytebane på vinteren, av velforeningen/dugnad i nærheten. Denne er samlingspunkt for ungene i området. Boligen har en naturskjønn beliggenhet rett ved Skyttaputten og marka, med flere populære badeplasser i gangavstand og gode forhold for sykling. Romstjern, vakkert beliggende i skogen, er et populært tursted for beboerne i nærområdet. Ved Lusevasan er det en fiskeplass. Rett utenfor døren har du skiløyper som gir tilgang til hele løypenettet i Lillomarka og Nordmarka. Et annet populært utfartssted er Bjørndalen skianlegg, som ligger i kort gangavstand og drives av Gjelleråsen IF. Her finnes et flott skianlegg med varmetue og akebakke, perfekt for familier som ønsker å drive med skileik og aking i nærområdet. Det er tilrettelagt for bål og grilling. Varingskollen alpinsenter, med et komplett alpintilbud, ligger også en kort kjøretur unna. Det er nyere idrettsanlegg ved Li ungdomsskole, med flere kunstgressbaner, svømmehall og skatepark, samt håndball- og sandvolleyballbane. I tillegg finnes det flere gode golfbaner i nærheten. Hauger Golfbane ligger vakkert til i sydhellingen mot Hellerudsletta, og fra klubbhuset har man flott utsyn mot banen og det omkringliggende landskapet. Innen rekkevidde finner man også lekeplass, treningssenter, klatrepark og ridesenter. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Hagan og Coop Mega Hagan, som begge ligger under 15 minutters gange fra boligen. Sistnevnte ligger på Hagansenteret, som også har apotek, helsestasjon, legesenter, frisør og blomsterbutikk. Det er også en kort kjøretur til Mosenteret og til Strømmen Storsenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten var i hovedsak snødekt på befaringstidspunktet, og terreng, overflater og opparbeidelse kunne derfor ikke vurderes eller beskrives nærmere.

Bygninger på eiendommen

Garasje plass i felles rekke



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	27.06.1997	Plan, snitt og fasader-Nybygg	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	02.01.1998	Plan, snitt og fasader-Takoppløft	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	07.12.1998		Gjennomgått	1	Nei
Kontrollskjema utførelse membran	05.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	09.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Pristilbud gasspeis	20.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Faktura	02.12.2024	Montering av gasspeis iht tilbud	Gjennomgått	1	Nei
Blåtoppveien 72 - Nittedal - Vedtak om gebyrfritak	08.01.2025	Bekreftelse av at pipeløp ikke er i bruk	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
For gyldighet på rapporten se forside		

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Susanne Stenhaug

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Blåtoppveien 72

1481 Hagan

3232-8/247/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rørportalen

Beskrivelse av arbeidet: Rehab Rørarbeid, nytt bad og WC rom i 1 etasje og i loftstue med skjult annlegg. Mebran x2 på hovedbad og loft på wc Nye toaletter, dusj, badekar

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Oaek

Beskrivelse av arbeidet: Elektro. Spottere og varmekabler på bad samt lyslist i taket på hovebad, samt spottere på loft nye spottere i stue.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Egen innsats på å sette opp ny vegg, flislegging

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt er nytt da jeg totalrenoverte bad

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Varme og kulleteknikk AS, org 917748438

Beskrivelse av arbeidet: Helt ny varmpumpe



19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Gassupply

Beskrivelse av arbeidet: Ny gasspeis

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Oaek elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nye spottere, varmekabler på hovedbad

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Blåtoppveien 72, 1481 HAGAN

Dato for energimerking

19.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272607

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

12826249

Gårdsnummer

8

Bruksnummer

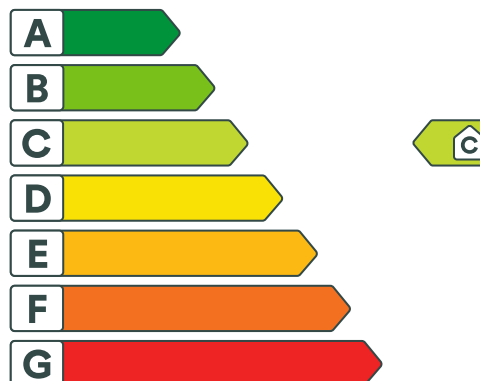
247

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1998

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

131,0 m²

Oppvarmet bruksareal

131,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Gass, Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

166,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

193,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år

25 349 kWh



Blåtoppveien 72, 1481 HAGAN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Blåtoppveien 72, 1481 HAGAN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Blåtoppveien 72 - Nabolaget Skyttaputten - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Myrlia Linje 396, 397	5 min 0.4 km
Strømmen stasjon Linje L1	15 min 9.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 17.3 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Ulverud skole (1-7 kl.) 385 elever, 18 klasser	5 min 2.2 km
Holumskogen skole (1-7 kl.) 207 elever, 11 klasser	7 min 3.3 km
Slattum skole (1-7 kl.) 359 elever, 19 klasser	7 min 3.7 km
Li skole (8-10 kl.) 454 elever, 18 klasser	8 min 3.4 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	13 min 8.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	19 min 10.2 km

Ladepunkt for el-bil

Skytta - Nittedal kommune	5 min
Aller - Nittedal kommune	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

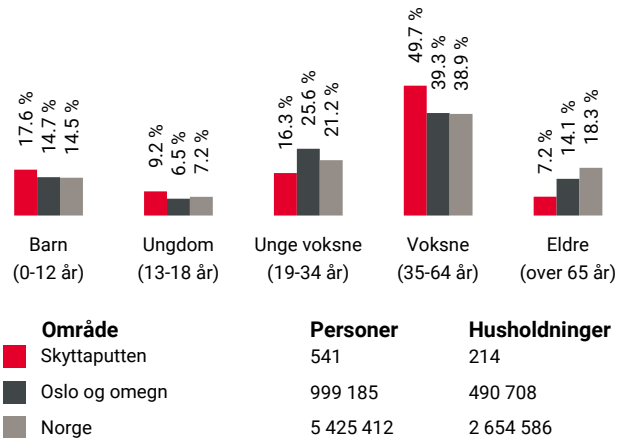
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Skytta barnehage (0-5 år) 69 barn	7 min 0.6 km
Industriveien Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	12 min 1 km
Fortet naturbarnehage Fredriksen (2-5 år) 22 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Hagan	20 min
Coop Mega Hagan PostNord	19 min 1.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



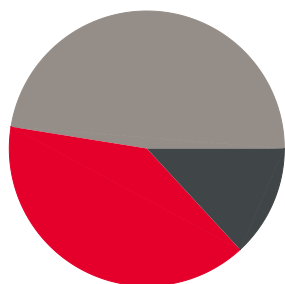
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Skyttaputten -Ballplass	5 min
	Fotball	0.4 km
	Skyttamyra flerbruksflate	8 min
	Ballspill	0.7 km
	Just Padel Hellerudsletta	11 min
	STOLT Rommen	12 min

Boligmasse



39% rekkehus
13% blokk
47% annet

«Passe langt fra Oslo, samtidig som vi bor midt i Marka.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Hagansenteret

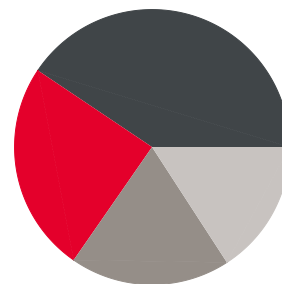
19 min



Apotek 1 Hagan

19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
41% 6-12 år
19% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



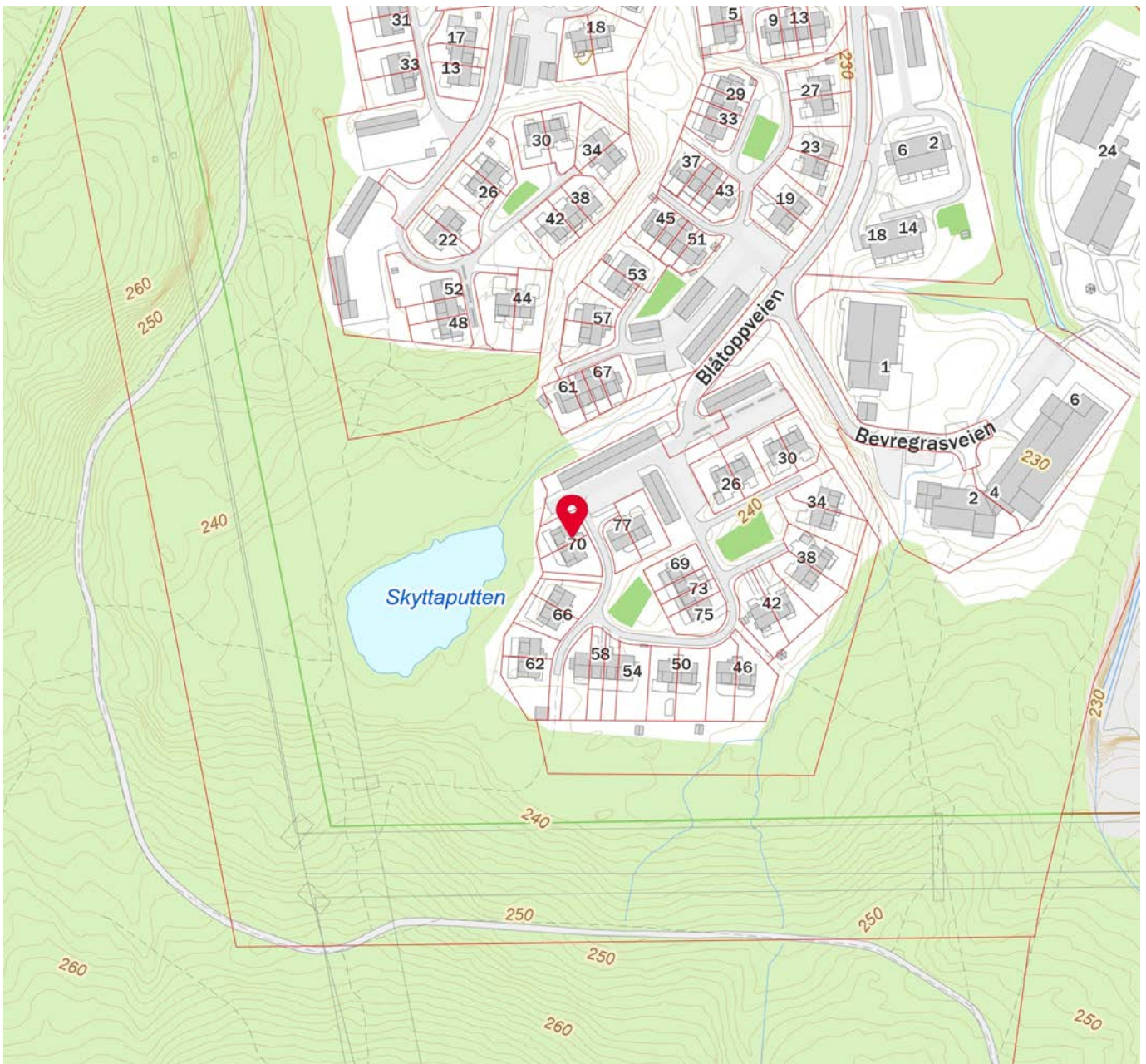
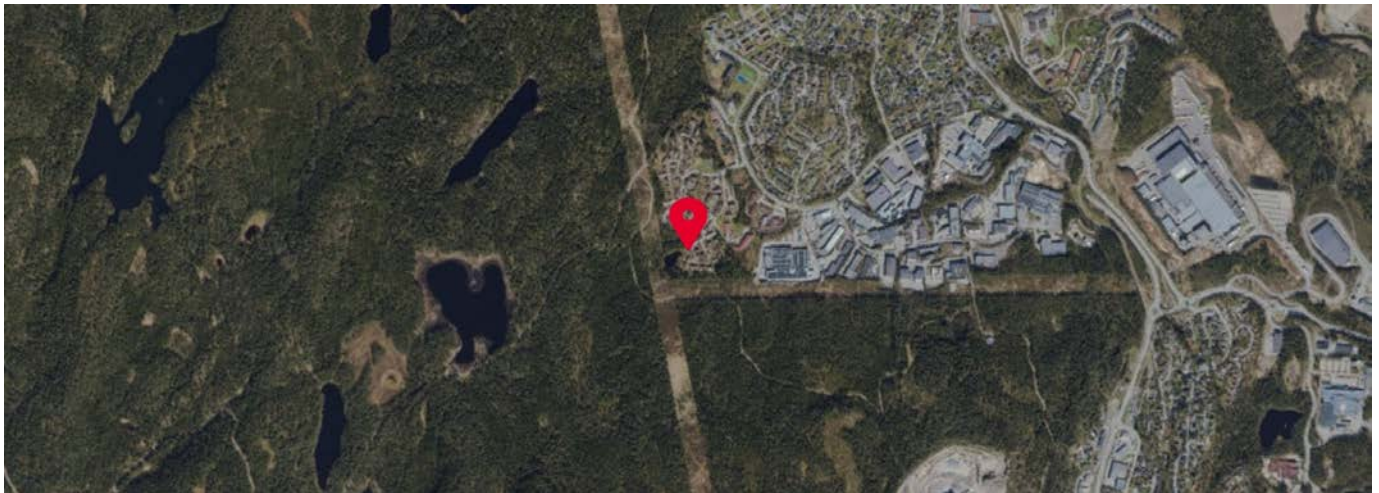
0%

47%

Skyttaputten
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



**NITTEDAL KOMMUNE**

Sektor for miljø og samfunnsutvikling

Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal

Postadresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Tlf.: 67 05 90 00

E-post: postmottak@nittedal.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyr for 2026

Gnr.:	8	Bnr.:	247	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Blåtoppveien 72						
Merknad:							

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

Kommunale gebyr

1. termin (1.1.-30.6.), forfall 20.4.

2. termin (1.7.-31.12.), forfall 20.10.

Månedsfaktura har forfall den 20. i hver måned

Eiendomsskatt

1. termin (1.1.-30.4.), forfall 1.6.

2. termin (1.5.-31.8.), forfall 1.10.

3. termin (1.9.-31.12.), forfall 1.12

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift	
Faste gebyr:	
Tilsyn gasspeis	Kr 160
Renovasjon restavfall/plast	Kr 5 025
Målerleie	Kr 261
Abonnementsgebyr vann	Kr 2 629
Abonnementsgebyr avløp	Kr 4 133
Variable gebyr (målt over vannmåler)	
Forbruksgebyr vann per m ³	Kr 31,09
Forbruksgebyr avløp per m ³	Kr 49,33

Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.**Normalt forbruk er cirka 50 m³ per person per år**

Vi gjør oppmerksom på at kommunale eiendomsgebyr skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med oppgjøret. AVLESNINGSTAND VANNMÅLER SKAL IKKE MELDES KOMMUNEN VED EIERSKIFTE MEN BRUKES VED PRIVAT OPPGJØR MELLOM SELGER OG KJØPER.

Vi anbefaler å bestille oppdaterte opplysninger på restanser og legalpant for gjennomføring av oppgjør mellom selger og kjøper.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 06.03.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	Gårdsnr.	8	Bruksnr.	247	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Blåtoppveien 72, 1481 HAGAN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	5 480 000,00 kr
Skatt	4 672,00 kr
Bunnfradrag	1 500 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	09.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Blåtoppveien 72
1481 HAGAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik

Telefon: 400 18 851
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre